

Arre Comune di	Procedimento Adeguamento strumentazione urbanistico-edilizia
	Procedura Variante di adeguamento ai disposti dell'articolo 4 comma 8 della Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14
	Fase Adozione Delibera C.C. n. del Approvazione Delibera C.C. n. del
	Elaborato Registro Crediti Edilizi (ReCreD)
	Sindaco: Michele Teobaldo Responsabile Edilizia Privata: Andrea Tasinato Consulente: Antonio Buggin
	Data Settembre 2020
	Revisione Versione: 1 Revisione: 0



Registro dei Crediti Edilizi

Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo, ai sensi degli artt. 36 e 37 della LR 11/04.

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:

- a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del Piano Regolatore e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 14/2019;
- b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del piano regolatore comunale e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e ss.mm;
- c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004.

Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il Piano Regolatore dovrà prevedere una scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente articolo.

L'Amministrazione Comunale annota in apposito registro allegato al Piano Regolatore i Crediti edilizi indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente punto;
- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.

Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in forma di nuova edificazione sono individuati dal Piano Regolatore, e possono ricadere in area trasformabile non agricola e quindi anche nei nuclei residenziali in ambito agricolo, in zone omogenea non agricola, oppure rispettando quanto previsto dal titolo V della LR 11/04, ed in particolare:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto specificando che nelle aree agricole sono realizzabili solo interventi di cui al titolo V della LR 11/04;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI/PUA attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

Per gli interventi il Comune predispose una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli eventuali impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto, i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi e l'eventuale indicazione degli ambiti qualora specificamente individuati.

L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto / schema di calcolo e/o da apposita perizia redatta da tecnico qualificato, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).

L'attuazione di volumi e/o superfici costituenti crediti edilizi, è sottoposta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

Allegato: **Scheda registro dei crediti edilizi**

Comune di Arre Provincia di Padova	Piano Regolatore
--	-------------------------

Scheda registro dei crediti edilizi (art. 36 comma 3 LR 11/204, art. 37 LR 11/2004)

Località: <hr/>	Data registrazione del credito edilizio:	Scheda n.	
	Data aggiornamento:		

Titolare del credito edilizio	
Cognome	
Nome	
Data di nascita	
Luogo di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	
Sede	
Codice fiscale/partita Iva	
Note:	

Dati catastali dell'opera generatrice del credito edilizio	
Comune	Arre
Sezione	
Foglio	
Mappale CT/CU	
Superficie	
Volume esistente:	

Entità del credito edilizio: residenziale mc	
economico-produttivo mq	
Descrizione:	
Data di acquisizione del credito	
Data di scadenza del credito	
Atto notarile	
Repertorio n.	del
Notaio	di
Registrato a	in data
Note	

Acquirente del credito edilizio	
Cognome	
Nome	
Data di nascita	
Luogo di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	

Sede	
Codice fiscale/partita Iva	
Note:	

Dati catastali della destinazione del credito edilizio	
Comune	Arre
Sezione	
Foglio	
Mappale CT/CU	
Superficie	
Volume esistente:	
Entità del credito edilizio: residenziale mc	
economico-produttivo mq	
Data di atterraggio del credito	
Atto notarile	
Repertorio n.	del
Notaio	di
Registrato a	in data
Note:	